महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता-१९६६ च्या कलम ४२ (ब), (क) व (ड) मधील तरतुदींच्या अनुषंगाने, करावयाच्या कार्यवाहीबाबत क्षेत्रीय महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना दिशानिर्देश देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांकः एनएपी- २०२१/प्र.क्र.११८ /ज-१ अ

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक: १३ एप्रिल,२०२२.

वाचा -

१.सन २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३०, दिनांक १५/०४/२०१७
२.शासन परिपत्रक क्रमांक एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१, दिनांक १९ /०८/२०१७
३.सन २०१८ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १२, दिनांक १७/०१/२०१८
४.शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-२०१७/प्र.क्र.१४२/टी-१, दिनांक १४ /०३/२०१८
५.शासनाचे समक्रमांकाचे दिनांक २८/१२/२०२१ चे पत्र

प्रस्तावना -

सन २०१७ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ३० अन्वये, कोणत्याही क्षेत्रामध्ये अंतिम विकास योजना प्रसिध्द केल्यावर, अशा ठिकाणी अनुज्ञेय असलेल्या वापरासाठी अशा जमिनीच्या वापराकरिता कलम ४२ अन्वये, कोणतीही स्वतंत्र परवानगी घेण्याची आवश्यकता असणार नाही, अशा स्वरुपाची महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,१९६६ कलम ४२ ब ही सुधारणा करण्यात आलेली आहे. तसेच, ज्या क्षेत्रासाठी प्रारुप प्रादेशिक योजना तयार करण्यात आली असेल आणि अशा प्रारुप प्रादेशिक योजनेबाबतची आवश्यक ती नोटीस यथोचितरित्या राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आली किंवा अशी प्रादेशिक योजना मान्य करण्यात आली असेल आणि महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ याच्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत विकास कामाची परवानगी दिलेली असेल तर, कलम ४२ च्या प्रयोजनांसाठी अशा जमिनीच्या वापरास, तत्सम अकृषिक वापरामध्ये रुपांतरीत करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल अशा स्वरुपाची महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता,१९६६ कलम ४२ क ही सुधारणा करण्यात आलेली आहे. यासंदर्भातील करावयाच्या कार्यवाहीसंदर्भातील दिशानिर्देश शासन परिपत्रक क्रमांक एनएए-२०१७/प्र.क्र.११५/टी-१, दिनांक १९ ऑगस्ट,२०१७ अन्वये देण्यात आलेले आहेत.

०२. तसेच, सन २०१८ च्या महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १२ अन्वये, कोणत्याही गावाच्या ठिकाणाच्या हद्दीपासून २०० मीटरच्या आतील क्षेत्राकरिता निवासी प्रयोजनासाठी जमीन वापराच्या रुपांतरणासाठी तरतूद करण्यासंदर्भात महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मध्ये कलम ४२ ड अन्वये सुधारणा करण्यात आली आहे. यासंदर्भातील करावयाच्या कार्यवाहीसंदर्भातील दिशानिर्देश शासन परिपत्रक क्रमांक एनएपी-२०१७/प्र.क्र.१४२/टी-१, दिनांक १४ मार्च,२०१८ अन्वये देण्यात आलेले आहेत.

०३. यानुषंगाने नमूद करण्यात येते की,

३.१ महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४२ (ब) ४२ (क) व ४२ (ड) समाविष्ट केल्यानंतर अकृषिक परवानगीच्या कार्यपध्दतीत बदल झालेला आहे. त्यानुसार अंतिम विकास योजना व प्रारूप विकास योजनेमध्ये आणि अंतिम प्रादेशिक योजना व प्रारुप प्रादेशिक योजनेमध्ये प्रसिध्द केलेल्या क्षेत्रात विकास योजनेनुसार अनुज्ञेय वापरासाठी तसेच गावठाणापासून २०० मीटरच्या आतील समाविष्ट गटांच्या जमीन मालकांना बिनशेती परवानगीची आवश्यकता असणार नाही. त्यामुळे शासनाने सुधारणा केलेल्या कार्यपध्दतीचा जमीन मालकांनी लाभ व्हावा अशी शासनाची भूमिका आहे.

३.२.महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४२ (ब) ४२ (क) व ४२ (ड) समाविष्ट केल्यानंतर जमीन मालकांना पुर्वीच्या बिनशेती परवानगीसाठी लागणारे विविध विभागाचे नाहरकत दाखले, त्यामध्ये होणारा कालापव्यय कमी होवून जमीन मालकांनी अकृषिक आकार/ रुपांतरण कर इत्यादी रक्कम भरल्यानंतर त्यांना सनद देण्यासाठी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) च्या सुलभ कार्यपध्दतीचा सर्व संबंधित जमिन मालकांनी लाभ घेण्यासाठी, प्रिंट मिडीया / इलेक्टॉनिक मिडीयाद्वारे जनतेस आवाहन करण्यासाठी संबंधित जमिन मालकांना शासनाचे योजनेचा फायदा होण्यासाठी व शासनाचा महसूल वाढण्यासाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल १९६६ मधील कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) या नियमान्वये केलेल्या सुधारणा Ease of Doing Business व शासनाच्या उत्पन्नाच्या अनुषंगाने महत्वाचे असल्याने सदर नियमाची तात्काळ प्रभावीपणे अंमलबजावणी होण्यासाठी संपूर्ण राज्यात एकसारखी कार्यपध्दती होण्याच्या दृष्टीकोनातून सर्व महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना कार्यवाही करण्यासाठी सूचना देण्याबाबतची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

<u>शासन परिपत्रक</u> –

महाराष्ट्र जमीन महसूल १९६६ मधील कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) या नियमान्वये केलेल्या सुधारणा Ease of Doing Business व शासनाच्या उत्पन्नाच्या अनुषंगाने महत्वाचे असल्याने सदर नियमाची तात्काळ प्रभावीपणे अंमलबजावणी होण्यासाठी संपूर्ण राज्यात एकसारखी कार्यपध्दती होण्याच्या दृष्टीकोनातून सर्व महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांना कार्यवाही करण्यासाठी खालीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत :-

१) महाराष्ट्र जमीन महसूल १९६६ मधील कलम ४२ (ब), ४२ (क) व ४२ (ड) या नियमान्वये केलेल्या सुधारित तरतुदींच्या अंमलबजावणीच्या दृष्टीने सर्व महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांनी अंतिम विकास योजना/ प्रारुप तसेच अंतिम प्रादेशिक योजना किंवा प्रारूप विकास योजना तसेच गावठाणाच्या कलम १२२ खालील घोषित हद्दीपासून २०० मीटरच्या परिघीय क्षेत्रात रहिवासी, वाणिज्य व औद्योगिक इ. अकृषिक स्वरुपाच्या वापर विभागात (झोन निहाय) ज्या जमिनी आहेत त्या जमिनींचे गट नंबर / स. न. दर्शविणा-या याद्या तयार करण्यात याव्यात. तसेच, सदर यादीतील पूर्वीचे जे ग. नं. / स. न. अलहिदा अकृषिक झालेले आहेत ते वगळून उर्वरीत जमिनीच्या स. न. / ग. नं. ची यादी व्यक्तीनिहाय व क्षेत्रनिहाय तात्काळ तयार करावी.

२) यानुसार, संबंधित जमीन धारकांना मानीव अकृषिक वापराच्या अनुषंगाने अकृषिक आकारणी व रुपांतरण कर भरण्याबाबतचे चलन पाठवावे.

३) यादी तयार करतांना ज्या जमिनी भोगवटदार वर्ग-२ आहेत त्या जमिनीच्याबाबतीत सक्षम प्राधिका-याची पुर्व परवानगी घेतली आहे किंवा नाही ? प्रकरणी शासनाचा नजराणा भरलेला आहे किंवा नाही ? याची खात्री करावी. (गाव नमुना नं. १ क व इनाम नोंदवही वरुन देखील शहानिशा करावी.)

४) ज्या मिळकतीसंदर्भात विविध न्यायालयात वाद सुरु आहे अशा भुधारकांना नोटीसा काढण्यात येवू नये. प्रत्यक्षात तलाठी यांनी गावी सदर मिळकतीचे स्थळ निरिक्षण करुनच नोटीस काढावी.

५) सिलिंग कायद्यांतर्गत ज्या जमिनी अतिरिक्त ठरविलेल्या गेल्या आहेत, तसेच ज्या भुखंडास नागरी जमीन कमाल धारणा कायदयाच्या कलम २० प्रमाणे तळेगाव दाभाडे योजना मंजुर आहे, त्याबाबतचे आदेश व धोरणाची खात्री करुनच भूधारकांना नोटीस देण्यात यावी.

६) अंतिम विकास योजना/ प्रारुप तसेच अंतिम प्रादेशिक योजना किंवा प्रारूप विकास योजना तसेच गावठाणाच्या कलम १२२ खालील घोषित हद्दीपासून २०० मीटरच्या परिघीय क्षेत्रात रहिवासी, वाणिज्य व औद्योगिक इ. अकृषिक स्वरुपाच्या वापर विभागात (झोन निहाय) ज्या बिनशेती न झालेल्या जमिनी आहेत अशा जमिनींना अकृषिक आकारणीचे आदेश लागु करण्यापुरते हे परिपत्रक आहे. इतर बाबतीत शासनाचे प्रचलित आदेश लागु राहतील.

७) तसेच ना-विकास क्षेत्र अथवा ग्रीन झोन मधील क्षेत्रास किंवा त्याच्या काही भागास महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम,१९६६ च्या कलम १८ अन्वये अशा जमिनीबाबत आधीच विकास कामाची परवानगी दिलेली असेल तर अशा क्षेत्रासही अकृषिक दर्जा प्राप्त झाल्याचे मानण्यात घेऊन त्यावरील कराची आकारणी करून सनद देण्याची कार्यवाही करावी.

८) याबाबत सर्व महसूली प्राधिकारी व अधिकारी यांनी दर १५ दिवसांनी याबाबतीत स्वतः तपासणी करुन आढावा घ्यावा आणि अधिनस्त अधिकाऱ्यांचे कामकाज नियमाप्रमाणे होत आहे किंवा कसे ? याबाबतचा आढावा जिल्हाधिकारी स्तरावर नियमितपणे घ्यावा. तसेच, याबाबत संबंधित जमीन मालकाने अर्ज केल्यास उपरोक्त बाबींची खात्री करुन या परिपत्रकात निर्देशित केल्याप्रमाणे कार्यवाही करावी.

९) या प्रक्रियेच्या अनुषंगाने, अशा जमिनींना शासनाचे प्रचलित तरतुदीनुसार अकृषिक सारा व रुपांतरीत कर शासन जमा करुन घेतल्यानंतर सर्व प्रकरणात संबंधितांना परिशिष्ट “अ” मधील नमुन्यात सनद देण्याचे अधिकार संबंधित तालुक्याचे तहसिलदार यांना प्रदान करण्यात येत आहेत. त्याप्रमाणे, तहसिलदार यांनी विनाविलंब कार्यवाही करावी.

१०) अशा प्रकारची प्रकरणे हाताळतांना शासनाचा नजराणा / अधिमूल्य बुडून आर्थिक नुकसान होणार नाही तसेच शासनाचे इतर नियम / अधिनियमांचा भंग होणार नाही याची दक्षता घेण्यात यावी.

०२. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेताक २०२२०४१३१५१३४७८६१९ असा आहे. हे परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

सोबत : सनदेचा नमुना परिशिष्ट "अ"

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

RAMESH SHIVAJI CHAVAN

Digitally signed by RAMESH SHIVAJI CHAVAN
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FOREST DEPARTMENT, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=7ada4e8fa11566f3b9c9f7b5fa123945d54f8e3d5b09d05bedfa09b97ee45cad, pseudonym=8681E76138CFE5A3E889AB0B442F95DD2288C273, serialNumber=EB458B05E05EE27F435BD399537405D44E1C88021CF038B060AC10B9D8FB8787, cn=RAMESH SHIVAJI CHAVAN
Date: 2022.04.13 15:16:26 +05'30'

(रमेश चव्हाण)
सह सचिव, महसूल व वन विभाग

प्रत,

१) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई,
२) मा.मुख्यमंत्री याचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई,
३) मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई-३२,
४) मा.विरोधी पक्षनेता (विधान सभा/ विधान परिषद) यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई-४०० ०३२,
५) मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई-३२,
६) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय,मुंबई-३२,
७) प्रधान सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई-३२,
८) महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञयेता/लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (१,) मुंबई,
९) महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (२) नागपूर,
१०) अपर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२,
११) सर्व विभागीय आयुक्त,
१२) जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे,
१३) सर्व जिल्हाधिकारी /अपर जिल्हाधिकारी,
१४) माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२,
१५) सर्व उप विभागीय अधिकारी (प्रांत अधिकारी) / सर्व जिल्हा अधिक्षक, भूमी अभिलेख,
१६) सर्व तहसिलदार/ सर्व तालुका निरीक्षक, भूमी अभिलेख,
१७) सर्व सह सचिव /उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२,
१८) "ज" समूहातील सर्व कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२,
१९) निवडनस्ती (कार्यासन ज-१ अ), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२.

परिशिष्ट "अ"
महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ब /४२क /४२ड मधील तरतूदींन्वये भोगवटादारास द्यावयाची सनद
(अकृषिक वापराची परवानगी)

ज्याअर्थी,

.... या जमीन धारकाने महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ४२ब / ४२क / ४२ड च्या तरतुदीन्वये,

जमीन सर्व्हे.क्र. ..../**न.भू.क्र.**............... **क्षेत्र**...............................

गाव.......................................

तालुका.................................. **जिल्हा**.............................

या जमिनीवर.. या रहिवास / वाणिज्य / अन्य अकृषिक प्रयोजनासाठी, उक्त संहितेच्या कलम ४७ अ नुसार देय रूपांतरण कराची वर नमुद अकृषिक प्रयोजनार्थ वापरापोटी आकारणीची रक्कम **रु**................................ **चलन क्र**...................**अन्वये** दि............................ रोजी भरणा केली आहे.

त्याअर्थी आता, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या नियमांच्या आणि खालील शर्तीना अधिन राहून उपरोक्त जमिनीच्या धारकास सदर जमिनीवर, उक्त नमूद करण्यात आलेला अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्यात आल्याचे मानण्यात आल्याने उक्त संहितेच्या कलम ४२ब / ४२क / ४२ड अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

१. वरीलप्रमाणे अनुज्ञेय केलेल्या अकृषिक वापरामध्ये नियोजन प्राधिकरणाच्या पूर्व मंजूरीशिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.

२. जमिनीवर प्रत्यक्ष विकास अथवा बांधकाम सुरु करण्यापूर्वी सक्षम नियोजन प्राधिकरणाची विकास परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

३. जिल्हाधिकारी / नियोजन प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने रेखांकन मंजूर केल्याशिवाय क्षेत्राची पोटविभागणी करता येणार नाही अथवा छोटे भूखंड करुन विक्री करता येणार नाही.

४. नियोजन प्राधिकरणाच्या मान्यतेने सदर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास, त्याची माहिती अशा मंजूरीपासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांना देणे बंधनकारक राहिल.

५. अकृषिक वापर अनुज्ञेय करण्याच्या या सनदेव्यतिरिक्त वित्तीय संस्था/ नियोजन प्राधिकरण यांनी इतर कोणत्याही स्वरुपातील बिन शेती आदेशाची मागणी करु नये.

(तहसिलदाराची मोहोर) **(तहसिलदाराची स्वाक्षरी)**

(तहसिलदाराचे नांव व पदनाम)